TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Promossa Da:

BCC NPLS 2019 SRL

N. Gen. Rep. **4/2022**

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giulia Mastrodonato
iscritto all'Albo della provincia di Barletta Andria Trani al N. 893
C.F. MSTGLI72L44A883I P.Iva 07536770725
con studio in BISCEGLIE (BT) – Via F.lli Rosselli, 10
cellulare:
email: giulia.mastrodonato@ing.pec.eu

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

Beni in Spinazzola (BT) – Via Senatore Antonio Mari, 25
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in capo al signor (debitore esecutato) di appartamento di tipo civile sito in Spinazzola (BT), Via Senatore Antonio Mari n.25, piano 3 – 4.

Abitazione composta da soggiorno, sala pranzo/cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e sottotetto, il tutto disposto su due livelli; sviluppa una superficie **lorda** complessiva (incluso sottotetto) di circa **mq 205** esclusi i balconi di superficie pari a **mq 16,50**.

Identificata catastalmente come segue:

A.1. **Abitazione:** Catasto Fabbricati Fg. n. 59, Particella n. 459, Sub. 15; Indirizzo: Via Senatore Antonio Mari n. 25, piano 3-4; Categoria: A/2; Classe: 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: Euro 486,76.
INTESTATO:
1. nato a il , c.f. , (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (All. 2).

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Trattasi di zona di espansione C/II del P.d.F. vigente e del P.R.G. adottato.
Servizi della zona:	Distante circa 1,5 Km dal centro urbano di Spinazzola, in zona periferica; inserita in zona residenziale non prossima a servizi ed attività commerciali. L'immobile è localizzato in prossimità di arterie principali di scorrimento del traffico extra-urbano quali Strada Provinciale 230, Strada Provinciale 232/bis. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	zone residenziali; i principali centri limitrofi sono Minervino Murge, Poggiorsini, Palazzo San Gervasio.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (75), autostrada (55), stazione ferroviaria (2,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dalla Sig.ra , moglie del Sig. che vi abita dal dicembre 2008 come si evince dal certificato storico di residenza acquisito presso il Comune di Spinazzola (All. 3), pertanto l'immobile è da considerarsi sfitto ed utilizzato direttamente dalla famiglia dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuna***
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** (attiva) del 17.07.2014 nn. 11962/1257 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10.07.2014, Rep. n. 3161/2129, ricevuto dal Notaio Consolo Salvatore di Spinazzola, **a favore** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Spinazzola – Società Cooperativa sede Spinazzola (BT) - c.f. 00256810722 (domicilio ipotecario eletto: Spinazzola, Corso Umberto I, 75) e **contro** , nato a

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

il , c.f. e
nato a , il , c.f. ,
di a & ,
sede (BT), CF: , quale debitore non datore di ipoteca.
Capitale: € 150.000,00.
Totale: € 300.000,00.
Durata: 20 anni.
Grava su Spinazzola, Fg. 145, P.lla 237, Sub. 7; Spinazzola Fg. 59, P.lla 459, Sub. 15; P.lla 459, Sub.7.

- Ipoteca giudiziale: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare, trascritto il 07.02.2022 ai nn. 2658/2106 nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.01.2022, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, Rep. n. 3466, a **favore** di BCC NPLS 2019 SRL corrente in Conegliano c.f. 05033050260 e **contro** , nato a il , c.f. , grava su Spinazzola Fg. 59, P.lla 459, Sub. 15; P.lla 459, Sub.7.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* ***Nessuna***
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Spinazzola al fine di acquisire copia della documentazione tecnica per la verifica della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile. Da una attenta consultazione dei Registri esistenti presso l'ufficio Tecnico Comunale è emerso che l'unità immobiliare è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spinazzola in data 16.01.1997 con il n. 52/96 e 62/96 al Sig. nato ad il , per i lavori di costruzione di fabbricati per civile abitazione siti nel Piano di Lottizzazione zona C/II del P.d.F. vigente riferiti ai tipi edilizi n. 1-2-3-4-5-6-7 ubicati sul lotto Est. Successivamente veniva rilasciata dal medesimo Comune Autorizzazione Edilizia in data 07.05.2001 n.10746/2582 – 2121/414 per l'esecuzione di lavori di completamento della costruzione dei fabbricati di tipo n. 5-6-7. Seguiva Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4986/865 del 16.05.2005 per lievi incrementi delle superfici non residenziali, lievi variazioni interne e di prospetti, lievi riduzione di volume, eliminazione del torrino scale del tipo 7.
Dal sopralluogo è stato possibile verificare che al piano quarto urbanisticamente riportato come SOTTOTETTO è stato, di fatto, realizzato un mini appartamento mediante ripartizione dello spazio con tramezzature in cartongesso che dividono l'area in zona giorno e zona notte; tali tramezzature possono essere facilmente rimosse o eventualmente sanate in quanto non autorizzate, come da planimetria allegata (All. 4). Si aggiunga che l'altezza di detto piano, caratterizzato dalla presenza di tetto spiovente a doppia falda, non è sufficiente a garantire l'abitabilità di detto ambiente. Gli ambienti a piano terzo risultano sostanzialmente conformi a quanto riportato nei progetti depositati e al Catasto (All.5). Tuttavia va segnalato che la porta di comunicazione interna tra gli appartamenti di terzo e quarto piano era al momento del sopralluogo murata.
Circa la pratica di agibilità si riporta che in data 27.01.2006, prot. n. 1444/171, è stata presentata richiesta alla quale, in data 25.09.2006 prot. n. 1731/1003, il Comune di Spinazzola comunicava che *"ai fini del rilascio dell'agibilità si dovrà far riferimento alla convenzione urbanistica n. 5492 del 05.06.1980 registrata in Barletta il 16.06.1980 e trascritta a Trani il 05.07.1980 al n. 12292/9490, sottoscritta dal richiedente (N.d.R.) al fine di dare compimento alle disposizioni riassunte...pertanto come comunicato per le vie brevi non è possibile dar corso a quanto richiesto con la nota che si riscontra"*. (All. 6).

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

Non è stato possibile a chi scrive conoscere i motivi del diniego **essendo stati comunicati *per le vie brevi*** nel 2006.

4.3.2 Conformità catastale:

Si riscontrano solo le difformità suddette (sottotetto non abitabile a fronte della presenza di mini appartamento). Tali difformità sono sanabili previa rimozione delle tramezzature o pratica in sanatoria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- nato a il (1)

quota dell'intero in piena proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 14.12.2011 in Notar Consolo Salvatore di Spinazzola (BT) Rep. n. 1234/820, trascritto il 19.12.2011 ai nn. 24540/17300, da potere del Sig. nato ad

6.2 Precedenti proprietari:

- il era proprietario del terreno (Foglio 59 P.lla 399) sul quale è stato edificato il fabbricato, in forza di atto di compravendita del 22.02.1996, Rep. n. 9990, giusto atto del Notaio Stellacci Francesco di Molfetta, trascritto il 24.02.1996 ai nn. 3696/3082.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile costruito a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spinazzola in data 16.01.1997 con il n. 52/96 e 62/96;
- Autorizzazione Edilizia in data 07.05.2001 n.10746/2582 – 2121/414 per l'esecuzione di lavori di completamento della costruzione dei fabbricati di tipo n. 5-6-7;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4986/865 del 16.05.2005 per lievi incrementi delle superfici non residenziali, lievi variazioni interne e di prospetti, lievi riduzione di volume, eliminazione del torrino scale del tipo 7;
- Dichiarazione di fine lavori datata 23.01.2006 prot. 1444/171(All. 6).

Descrizione dei beni di cui al lotto 001

A.1 Abitazione

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in capo al signor (debitore esecutato) di appartamento di tipo civile sito in Spinazzola (BT), Via Senatore Antonio Mari n.25, piano 3 – 4. Trattasi di appartamento censito catastalmente al Fg. n. 59, Particella n. 459, Sub. 15, piano 3-4; Categoria: A/2; Classe: 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: Euro 486,76.

All'immobile si accede da Via A. Mari n.25 superando un portone vetrato, l'androne presenta pavimentazione in granito, dotato di ascensore, si raggiunge il terzo piano e, una volta sul pianerottolo, si entra dalla porta sulla sinistra per chi sale. La porta blindata immette in un ambiente di pianta irregolare sebbene quasi quadrata. Tale ambiente adibito a soggiorno, è tinteggiato nella tonalità del beige con pitturazione comune e pavimentato in grès porcellanato, è presente una finestra e una porta finestra che dà accesso al balcone sull'area retrostante. Sulla destra è presente una scala a chiocciola che dava accesso al sottotetto attraverso una porta murata al momento del sopralluogo.

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

Sulla sinistra si apre la zona pranzo/cucina dotata di finestra e porta finestra con affaccio su Via A. Mari, pavimentata in gres ceramico tinteggiata in grigio con rivestimento in piastrelle ceramiche nella zona cottura. Trattasi di ambiente ben illuminato ed arieggiato. È presente un piccolo ripostiglio/dispensa. Uscendo dalla cucina e tornando nel soggiorno, proseguendo sulla sinistra si accede ad un piccolo disimpegno. Quest'ultimo immette rispettivamente, sulla destra e sulla sinistra, in due camere da letto e, difronte, nel bagno. La prima è tinteggiata in bianco, con la stessa pavimentazione e, mediante una porta-finestra, dà affaccio alla zona retrostante; la seconda leggermente più grande, adibita a camera da letto padronale, presenta le stesse caratteristiche e, mediante la porta finestra, si affaccia sul prospetto principale.
Il bagno è dotato di tutti i sanitari oltre al piatto doccia dotato di box. Il rivestimento è ceramico nelle tonalità chiare. Va notato che non è dotato di finestre se non un'apertura verso la prima camera da letto.
Da questo piano non è più possibile accedere al sottotetto, per cui è necessario tornare sul pianerottolo ed utilizzare la rampa di scale condominiale per raggiungere la porta di accesso superata la quale ci si imbatte in un ampio vano, di pianta pressoché rettangolare, adibito a cucina. In tale ambiente è stata realizzata una pannellatura in cartongesso che separa la zona giorno dalla zona notte dotata di una piccolissima cabina armadio. È presente anche un bagno a pianta rettangolare dotato di tutti i sanitari. Tutti gli ambienti presentano la stessa pavimentazione in grès ceramico beige del piano sottostante ad eccezione dei bagni che sono rivestiti in materiale ceramico e sono tinteggiati in bianco. Questa zona presenta altezze che sono tali da non consentire l'uso residenziale, pari a 2,42 mt nel punto più alto e 1,44 mt nel punto più basso benché sembri utilizzata come mini appartamento. Il tetto in buone condizioni è spiovente a doppia falda e presenta due lucernari.
L'immobile è, inoltre, servito dalle infrastrutture di urbanizzazione quali acquedotto, elettricità e rete fognante nonché di allaccio alla rete gas cittadina.
Nel complesso l'intera proprietà si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq 205** – comprendenti il sottotetto **- escluse le aree esterne scoperte di superficie pari a mq 16,50.**
Identificato catastalmente:

- **Abitazione**: catasto fabbricati al Fg. n. 59, Particella n. 459, Sub. 15, piano 3-4; Categoria: A/2; Classe: 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: Euro 486,76.

L'unità immobiliare presenta altezze differenti per i due livelli: si riscontra un'altezza netta di 2.72 mt a piano terzo e, a piano quarto, un'altezza variabile netta interna di 2.42 mt al colmo e 1.44 mt in corrispondenza di una linea di gronda e 0,75 mt in corrispondenza dell'altra.

Consistenza:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	20,50	1,00	20,50
Ripostiglio	Sup. reale lorda	2,80	1,00	2,80
Bagno	Sup. reale lorda	6,05	1,00	6,05
Cameretta	Sup. Reale lorda	18,30	1,00	18,30
Camera matrimoniale	Sup. Reale lorda	22,30	1,00	22,30
Disimpegno	Sup. Reale lorda	3,75	1,00	3,75
Soggiorno	Sup. reale lorda	35,00	1,00	35,00
Balcone 1	Sup. reale lorda	7,45	0,30	2,25
Balcone 2	Sup. reale lorda	9,00	0,30	2,70
Sottotetto	Sup. reale lorda	94,50	0,50	47,25
	Sup. reale lorda	**219,65**		**160,90**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Fondazioni: travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime
Strutture verticali: materiale: c.a, condizioni: ottime

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

Travi:	materiale: c.a, condizioni: ottime
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, materiale: c.a/laterizio, condizioni: ottime
Copertura:	tipologia: tetto a doppia falda, materiale: c.a/laterizio, condizioni: ottime
Scale:	tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime
Balconi:	materiale: c.a, condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente vetrocamera, materiale: legno, condizioni: buone. Protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficiente
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone
Pavim. Interna:	tipologia: grès porcellanato, condizioni: ottime
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: ottime
Rivestimento:	ubicazione: bagni, materiale: ceramica, condizioni: ottime
Porta di ingresso:	tipologia: anta singola a battente blindata, condizioni: ottime

Impianti:

Gas:	tipologia: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: rispettoso della normativa all'atto della costruzione
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione
Fognatura:	tipologia: separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione
Termico:	tipologia: autonomo con alimentazione a metano, i diffusori sono in termosifoni in ghisa; conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

STIMA DEL BENE IMMOBILE

La determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile è stata effettuata mediante la:

- stima attraverso il procedimento di "*Stima sintetica comparativa*", eseguito in conformità a parametri tecnici quali il metro quadrato di superficie, assumendo i prezzi medi unitari di mercato (€ tot./mq.) correnti nella stessa zona e praticati ai beni già venduti o in vendita, aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare.

La scrivente tuttavia ha ritenuto necessario, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, tenere nel debito conto le specifiche caratteristiche dello stesso:

- caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione dell'immobile e contesto urbano);
- caratteristiche posizionali intrinseche (luminosità, soleggiamento, prospicienza ed orientamento);
- caratteristiche costruttive e tecnologiche (tipo e stato degli impianti, le caratteristiche dell'involucro ai fini del contenimento dei consumi energetici, lo stato di conservazione generale dell'immobile).

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità *di fonti dirette* – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) che dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

Quali *fonti indirette* si sono utilizzate le quotazioni unitarie rinvenibili nella banca dati dell'Osservatore del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

A. 1 Abitazione

Fonte diretta: L'intervista agli operatori hanno fornito un valore medio di 1.100,00 €/mq. per l'abitazione.
Fonte indiretta: I dati reperiti dal CTU dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il Comune di Spinazzola sono: (All. 7)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato Min	Valore Mercato Max
Abitazioni civili	normale	570,00 €/mq	750,00 €/mq
Abitazioni civili	ottimo	800,00 €/mq	1000,00 €/mq

Valutazione
Definizioni: *Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Considerato che l'immobile è in buone condizioni di manutenzione, per tener conto del valore fornito dagli operatori di mercato, si ritiene di adottare il valore di mercato massimo fornito dai dati OMI, pari a € 1.000,00/mq.
Pertanto, a parere della scrivente, il valore unitario di mercato del bene ultimo:

Superficie **160,90**
Calcolo: 1.000,00 €/ mq x 160,90 mq = **€ 160.900,00**

Valore di mercato = € 160.900,00 *(procedimento sintetico)*

8.2. Fonti di informazione

Ufficio Tecnico Spinazzola, Agenzie Immobiliari e banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, osservatori del mercato di Spinazzola.

8.3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A.1 - Appartamento	160,90	€ 1.000,00	€ 160.900,00
			€ 160.900,00

- Valore complessivo intero: **€ 160.900,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 160.900,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c78015099e1de369440cb0cf3

forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 24.135,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: rilascio agibilità + regolarizzazione urbanistica e catastale delle tompagnature interne	**€ 1.000,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 135.765,00**

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

Beni in Spinazzola (BT) – Via Senatore Antonio Mari
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo al signor ((debitore esecutato) di box auto sito in Spinazzola (BT), Via Senatore Antonio Mari, piano T.
Box auto composto da unico vano a piano terra sviluppa una superficie **lorda** complessiva di circa **mq 27.**
Identificata catastalmente come segue:

B.1 **Locale garage**: Catasto Fabbricati Fg. n. 59, Particella n. 459, Sub. 7; Indirizzo: Via Senatore Antonio Mari, piano T; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 27 mq; Rendita: Euro 34,86.
INTESTATO:

1. nato a il , c.f. , (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (All.2).

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Trattasi di zona di espansione C/II del P.d.F. vigente e del P.R.G. adottato.
Servizi della zona:	Distante circa 1,5 Km dal centro urbano di Spinazzola, in zona periferica; inserita in zona residenziale non prossima a servizi ed attività commerciali. L'immobile è localizzato in prossimità di arterie principali di scorrimento del traffico extra-urbano quali Strada Provinciale 230, Strada Provinciale 232/bis. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	zone residenziali; i principali centri limitrofi sono Minervino Murge, Poggiorsini, Palazzo San Gervasio.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (75), autostrada (55), stazione ferroviaria (2,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo **non è stato possibile visionare** l'immobile. La Sig.ra moglie del Sig. ha dichiarato, come da verbale, che l'immobile è detenuto dal Sig. . (All. 1)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuna***
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** (attiva) del 17.07.2014 nn. 11962/1257 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10.07.2014, Rep. n. 3161/2129, ricevuto dal Notaio Consolo Salvatore di Spinazzola, **a favore** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Spinazzola – Società Cooperativa sede Spinazzola (BT) - c.f. 00256810722 (domicilio ipotecario eletto: Spinazzola, Corso Umberto I, 75) e **contro** , nato a il c.f. e nato a il , c.f. , di & sede (BT), CF: , quale debitore non datore di ipoteca.
Capitale: € 150.000,00.

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

Totale: € 300.000,00.
Durata: 20 anni.
Grava su Spinazzola, Fg. 145, P.lla 237, Sub. 7; Spinazzola Fg. 59, P.lla 459, Sub. 15; P.lla 459, Sub.7.

- Ipoteca giudiziale: ***Nessuna***

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare, trascritto il 07.02.2022 ai nn. 2658/2106 nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.01.2022, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, Rep. n. 3466, a **favore** di BCC NPLS 2019 SRL corrente in Conegliano c.f. 05033050260 e **contro** nato a il , c.f. ,
grava su Spinazzola Fg. 59, P.lla 459, Sub. 15; P.lla 459, Sub.7.

4.2.3 Altre trascrizioni: ***Nessuna***
4.2.4 Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

La scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Spinazzola al fine di acquisire copia della documentazione tecnica per la verifica della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile. Da una attenta consultazione dei Registri esistenti presso l'ufficio Tecnico Comunale, è emerso che la l'unità immobiliare è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spinazzola in data 16.01.1997 con il n. 52/96 e 62/96 al Sig. , nato ad il , per i lavori di costruzione di fabbricati per civile abitazione siti nel Piano di Lottizzazione zona C/II del P.d.F. vigente riferiti ai tipi edilizi n. 1-2-3-4-5-6-7 ubicati sul lotto Est. Successivamente veniva rilasciata dal medesimo Comune Autorizzazione Edilizia in data 07.05.2001 n.10746/2582 – 2121/414 per l'esecuzione di lavori di completamento della costruzione dei fabbricati di tipo n. 5-6-7. Seguiva Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4986/865 del 16.05.2005 per lievi incrementi delle superfici non residenziali, lievi variazioni interne e di prospetti, lievi riduzione di volume, eliminazione del torrino scale del tipo 7.
Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare l'immobile ma la Sig.ra ha dichiarato che trattasi di un immobile di dimensioni pari a circa 30 mq, dotato di illuminazione, attacco all'acquedotto, intonacato e rifinito e conservato in buon stato. (All. 1)
Circa la pratica di agibilità si riporta che in data 27.01.2006, prot. n. 1444/171, è stata presentata richiesta alla quale, in data 25.09.2006 prot. n. 1731/1003, il Comune di Spinazzola comunicava che *"ai fini del rilascio dell'agibilità si dovrà far riferimento alla convenzione urbanistica n. 5492 del 05.06.1980 registrata in Barletta il 16.06.1980 e trascritta a Trani il 05.07.1980 al n. 12292/9490, sottoscritta dal richiedente (N.d.R.) al fine di dare compimento alle disposizioni riassunte...pertanto come comunicato per le vie brevi non è possibile dar corso a quanto richiesto con la nota che si riscontra"*. (All. 6).
Non è stato possibile a chi scrive conoscere i motivi del diniego **essendo stati comunicati *per le vie brevi*** nel 2006.

Conformità catastale:

Secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra e considerata la sostanziale conformità urbanistica e catastale dei luoghi visionati si ritiene di poter ritenere conforme anche il box.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- nato a il , (1) quota dell'intero in piena proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 14.12.2011 in Notar Consolo Salvatore di Spinazzola (BT) Rep. n. 1234/820, trascritto il 19.12.2011 ai nn. 24540/17300, da potere del Sig. nato ad il ,

6.2 Precedenti proprietari:

- nato ad il , era proprietario del terreno (Foglio 59 P.lla 399) sul quale è stato edificato il fabbricato, in forza di atto di compravendita del 22.02.1996, Rep. n. 9990, giusto atto del Notaio Stellacci Francesco di Molfetta, trascritto il 24.02.1996 ai nn. 3696/3082.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile costruito a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spinazzola in data 16.01.1997 con il n. 52/96 e 62/96;
- Autorizzazione Edilizia in data 07.05.2001 n.10746/2582 – 2121/414 per l'esecuzione di lavori di completamento della costruzione dei fabbricati di tipo n. 5-6-7;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4986/865 del 16.05.2005 per lievi incrementi delle superfici non residenziali, lievi variazioni interne e di prospetti, lievi riduzione di volume, eliminazione del torrino scale del tipo 7;
- Dichiarazione di fine lavori datata 23.01.2006 prot. 1444/171(All. 6).

Descrizione dei **beni** di cui al lotto **002**

B.1 Box auto

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in capo al signor (debitore esecutato) di box auto sito in Spinazzola (BT), Via Senatore Antonio Mari, piano T, censito catastalmente al Fg. n. 59, Particella n. 459, Sub. 7; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 27 mq; Rendita: Euro 34,86.
Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare l'immobile ma la Sig.ra ha dichiarato che trattasi di un immobile di dimensioni pari a circa 30 mq, dotato di illuminazione, attacco all'acquedotto, intonacato e rifinito e conservato in buon stato. (All. 1).
All'immobile si accede direttamente da Via A. Mari.
L'immobile è, inoltre, servito dalle infrastrutture di urbanizzazione quali acquedotto, elettricità e rete fognante.

Secondo quanto riportato nei documenti depositati presso il Comune l'immobile sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq 27**.

Identificato catastalmente:

- **Box auto**: catasto fabbricati al Fg. n. 59, Particella n. 459, Sub. 7, piano T; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 27 mq; Rendita: Euro 34,86.

Consistenza:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
	Sup. reale lorda	**27,00**		**27,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime
Strutture verticali:	materiale: c.a, condizioni: ottime
Travi:	materiale: c.a condizioni: ottime
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, materiale: c.a/laterizio, condizioni: ottime
Copertura:	tipologia: soletta in cls., condizioni: ottime
Scale:	assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: saracinesca, materiale: metallico, condizioni: buone.
Infissi interni:	non visionato
Pavim. Interna:	non visionato
Rivestimento:	non visionato
Porta di ingresso:	tipologia: saracinesca, materiale: metallico, condizioni: buone.

Impianti:

Gas:	tipologia: assente
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione
Fognatura:	tipologia: separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione
Termico:	tipologia: assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

STIMA DEL BENE IMMOBILE
La determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile è stata effettuata mediante la:

- stima attraverso il procedimento di "*Stima sintetica comparativa*", eseguito in conformità a parametri tecnici quali il metro quadrato di superficie, assumendo i prezzi medi unitari di mercato (€ tot./mq.) correnti nella stessa zona e praticati ai beni già venduti o in vendita, aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare.

La scrivente tuttavia ha ritenuto necessario, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, tenere nel debito conto le specifiche caratteristiche dello stesso:

- caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione dell'immobile e contesto urbano);
- caratteristiche posizionali intrinseche (luminosità, soleggiamento, prospicienza ed orientamento);
- caratteristiche costruttive e tecnologiche (tipo e stato degli impianti, le caratteristiche dell'involucro ai fini del contenimento dei consumi energetici, lo stato di conservazione generale dell'immobile).

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità *di fonti dirette* – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) che dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.
Quali *fonti indirette* si sono utilizzate le quotazioni unitarie rinvenibili nella banca dati dell'Osservatore del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

B.1 Box auto

Fonte diretta: L'intervista agli operatori hanno fornito un valore medio di 500,00 €/mq. per il box.
Fonte indiretta: I dati reperiti dal CTU dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il Comune di Spinazzola sono (All. 7)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato Min	Valore Mercato Max
Box auto	normale	330,00 €/mq	460,00 €/mq

Valutazione
Definizioni: *Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Considerate le condizioni di manutenzione generali dello stabile, non avendo potuto visionare l'immobile, si adotterà il valore medio al mq pari a € 400,00/mq fornito dai dati OMI.
Pertanto, a parere della scrivente, il valore unitario di mercato del bene ultimo:

Superficie: **27 mq**
Calcolo: 400,00 €/ mq x 27 mq = **€ 10.800,00**

Valore di mercato = € 10.800,00 *(procedimento sintetico)*

8.2 Fonti di informazione

Ufficio Tecnico Spinazzola, Agenzie Immobiliari e banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, osservatori del mercato di Spinazzola.

8.3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A.2 Box auto	27,00	€ 400,00	€ 10.800,00
			€ 10.800,00

- Valore complessivo intero: **€ 10.800,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 10.800,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3

catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.620,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: rilascio agibilità + regolarizzazione urbanistica e catastale delle tompagnature interne **€ 500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 8.680,00**

Beni in Spinazzola
Lotti 001- 002

L'appartamento ed il box sito in Spinazzola, pur facendo parte di un'unica procedura esecutiva, possono essere considerati come beni separati e comodamente vendibili come tali senza con questo venire ad istituire alcun vincolo di nessuna natura.
Pertanto si ritiene che, laddove dovessero essere venduti insieme, il valore complessivo dei lotti risulterebbe pari alla somma:

Valore Commerciale = € (135.765,00 + 8.680,00) = **€ 144.445,00**

Valutazione corpi
Lotti 001 – 002

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente/consistenza	valore complessivo	Prezzo d'asta del lotto
Lotto 001 (A.1)	160,90	€. 160.900,00	€ 135.765,00
Lotto 002 (B.1)	27,00	€. 8.680,00	€ 8.680,00

- Valore complessivo intero: **€ 144.445,00**

Relazione lotti 001 - 002
creata in data 31.12.2022

Il PERITO STIMATORE

Ing. Giulia MASTRODONATO

Firmato Da: MASTRODONATO GIULIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41f70e7c7801509e1de369440cb0cf3